

DA RETIFICAÇÃO CONSENSUAL DO REGISTRO E SEUS REFLEXOS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES DA LEI Nº 10.931/2004)

*"O novo sempre vem."
Belchior*

Jairo Vasconcelos do Carmo

*Professor Coordenador de Direito Civil da
EMERJ, Delegatário Titular do 4º Registro de
Títulos e Documentos da Cidade do Rio de
Janeiro*

I. INTRODUÇÃO

O Código Civil, preocupado com a segurança do registro, facultava ao prejudicado o procedimento de retificação (cf. art. 1.247). Na lei registral, com a nova redação da Lei 10.931, de 2.8.2004, aprimora-se o sistema pelo acréscimo de *retificação exclusivamente administrativa*, podendo alcançar o interesse de *terceiro*, dês que convergente. A retificação administrativa, no regime anterior, visava, sobretudo, a expungir do registro duas espécies de defeitos: a) erros de fato do registro, cuja correção não gerasse prejuízo a terceiro (arts. 212 e 213); b) nulidades absolutas inerentes ao próprio ato do registro (art. 214).

As alterações, na novel versão, tornam ainda mais valiosa a via extrajudicial para sanear o registro imobiliário, imprimindo-lhe, com maior celeridade e economia, a exatidão fática e a jurídica. A

vantagem é inegável: a retificação poderá ater-se aos *atos* do registro e ao *direito* nele embutido, cuidando, desde logo, se for o caso, da regularização até mesmo do título causal.

Disto decorre uma *nova atribuição*, confiada ao registrador imobiliário, que o investe, a arbítrio do interessado, no papel de *formador* do título causal, para posterior averbação, reservando-se aos juízes os *casos litigiosos* ou de *dúvida relevante*. O objetivo é *concentrar* no Serviço Imobiliário o primeiro esforço de aprimoramento dos dados registrais.

De imediato, o seu reflexo recairá sobre o negócio de *incorporação imobiliária*. É que, dentre os trâmites exigidos, o mais demorado é naturalmente o exame da legalidade do *memorial*, com detida atenção à documentação do terreno, que deve harmonizar em três pontos: sua descrição no memorial deve coincidir com a do registro; se, preexistindo algum prédio, foi averbada a demolição; e se, provindo da junção de dois ou mais terrenos contíguos, fez-se a união registral mediante a fusão das respectivas matrículas.

Tanto é suficiente para demonstrar o total interesse dos empresários da construção civil, aliados ao sistema financeiro, em agilizar o procedimento das retificações, permitindo realizá-las, em juízo ou no fólio real, neste sob a autoridade institucional e pedagógica do registrador.

Há que se buscar um critério seguro, discernindo, na nova lei, as diversas espécies de retificação, tudo sob as luzes de exegese que valorize a eficiência do sistema registral, em consonância à teleologia da Lei 10.931/2004.

II. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO E RETIFICAÇÃO CONSENSUAL

A Lei 10.931/2004, ao alterar a redação dos arts. 212, 213 e 214, da Lei 6.015/1973, instituiu *três formas* básicas de retificação do registro: retificação de ofício ou a pedido do interessado; retificação consensual e retificação judicial. A primeira modalidade corresponde à conhecida retificação por *erro evidente*, isto é, aquele que salta aos olhos. A seguir, o exame abreviado de cada espécie.

1. Retificação de Ofício ou a Pedido do Interessado

Em obediência ao princípio da instância, a *retificação de ofí-*

cio é medida excepcional, na ocorrência de imperfeições passíveis de regularizar com supedâneo na documentação existente, pois ali se acha a plena convicção da erronia, dispensando o concurso de prova nova. Importa dizer-se: restringe-se às hipóteses de correção de *erro material evidente*, nascido, quase sempre, de falta do registrador no transporte dos dados do título causal para o registro. Portanto, não serve para modificar o *núcleo* do desenho tabular, como sói ser a *conformação imobiliária*, a saber, localização, perímetro, área e confrontantes. Parece-me razoável que possa atender a certos aspectos periféricos ou supletivos da descrição do imóvel, se estes não o afetarem em substância, como seria a complementação de informações constantes do título causal, a partir de uma determinada base documental, lançadas erroneamente no registro.

Para facilitar o intérprete-aplicador, o art. 213, I, a a g, destaca as hipóteses de retificação de ofício. Duas observações: cabe considerar-se não apenas as transposições dos títulos causais como também as extraídas de registros anteriores; a área e as medidas perimetrais devem ser mantidas, de sorte a que a retificação somente contemple a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou coordenadas georreferenciais. Nos casos que importem em alteração das medidas, ou havendo necessidade de novas provas, cumpre exigir-se requerimento do interessado.

Tanto a retificação de ofício como a requerimento do interessado dispensam a anuência dos confrontantes.

A prática dos cartórios, antiga, é regularizar, incontinenti, o *erro evidente* dos seus escreventes, sem esperar a iniciativa dos interessados. O erro material, novo ou *antigo*, deve merecer cautelosa e pronta correção do registrador. Esse poder-dever envolve uma *função pedagógica* junto ao povo, cujo exercício compete ao registrador, sendo indispensável à segurança jurídica. Um exemplo emblemático, suscitado por Afrânio de Carvalho, bem ilustra o valor do serviço zeloso e eficaz. Conta-nos da *omissão*, na folha do apartamento, da existência de *vaga de garagem*, embora constasse da convenção de condomínio, que veio juntada ao título aquisitivo. Decorridos alguns anos, apresentou-se a escritura definitiva de venda, integrada pela de promessa, a que fazia menção expressa, sendo registrada. Com a morte do proprietário, processou-se o inventá-

rio e extraiu-se o formal de partilha, que se extraviou antes da inscrição. Apresentado um novo formal, alguns anos depois, sustou-se o registro por mencionar *duas vagas de garagem*, fato que provocou a retificação do formal para coincidir com o assento. Reapresentado o formal, com a indicação certa de *uma vaga* de garagem, foi objeto de nova exigência, sob o fundamento, *só então declinado*, de que não aparecia na inscrição originária nenhuma vaga! (cf. **Registro de Imóveis**, 4ª edição, Forense, p. 386). Fácil compreender-se o abuso, oneroso para o interessado, forçado a duas retificações, quando a matéria podia ser inteiramente acertada da primeira vez. A falta do cartório, ao omitir a vaga de garagem na inscrição do apartamento, seria saneada, sem qualquer exigência, bastava que procedesse à busca dos seus lançamentos internos, confrontando, nesse instante, os documentos formadores do título, ou seja, a escritura de promessa e a convenção do condomínio. Esse caso, aparentemente difícil, é expressão de erro evidente, a corrigir de ofício, e com presteza, a fim de minimizar o seu mal, máxime o induzimento de terceiro que tencionasse adquirir o imóvel, prevenindo, ademais, a responsabilidade civil do Delegatário.

2. Retificação Consensual

A retificação consensual consubstancia a grande inovação da Lei 10.931/2004, visto que dispensa o procedimento judicial. Tudo se resolve junto ao Oficial do Registro Imobiliário, compreendendo três espécies: retificação com anuência dos confrontantes, retificação com notificação e retificação por escritura pública. A seguir, o exame de cada espécie.

2.1. Retificação com Anuência dos Confrontantes

Nesta modalidade, o pedido retificatório deve vir instruído de planta e memorial descritivo, subscrito pelo interessado, pelo engenheiro ou profissional habilitado, pelos confrontantes e eventuais ocupantes (cf., art. 213, II, § 10).

Certos cuidados devem ser observados, valendo destacar-se: a) a anuência dos confrontantes proprietários constará da planta do imóvel, em espaço apropriado, contendo sua qualificação e a indicação do seu imóvel, com localização e matrícula. Há de exigir-se a vênua do cônjuge do confrontante, salvo o regime de separação

absoluta, com pacto antenupcial sobre bens futuros, dê que adotado na vigência do novo Código Civil (cf. arts. 1.647 e 2.039). O § 10, do art. 213, inclui, no conceito de confrontante, os *eventuais ocupantes*, que devem manifestar-se no corpo da planta do imóvel ou em carta em separado.

2.2. Retificação com Notificação

Nesta modalidade de retificação, admitem-se duas formas de correção dos assentos registraes. Uma tem por objeto a simples *inserção* de medidas no imóvel, sem tocar no perímetro, a outra destina-se à *alteração* de dados tabulares, alcançando a linha perimétrica ou a área total. O traço distintivo é a *notificação* do confrontante que espontaneamente não anuiu.

As duas espécies pressupõem a inexistência de controvérsia, ainda no caso de alteração de dados tabulares, embora, como se disse, possa afetar a linha de confinação, isto é, o perímetro ou corpo certo do imóvel.

A notificação não visa a provocar algum tipo de resposta conflitiva, como se fosse adversário, mas antes, quer a *colaboração* do confrontante para um objetivo comum, isto é, a correção das linhas divisórias ou da área total do imóvel, podendo, em muitos casos, intercambiar trechos limítrofes do terreno. Daí o chamamento dos confrontantes e eventuais ocupantes para colaborarem na enunciação de nova linha perimétrica ou de uma nova área, obra da retificação, a qual, a bem ver, a todos beneficiará, como se infere da norma do art. 213, *f*, ao permitir a "reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação."

Coerente ao espírito da nova lei, devotado à simplicidade, cabe realçar a inteira aplicação do § 4º, do art. 213, quando presume a anuência do confrontante notificado que não impugnar. Não havendo impugnação por nenhum dos notificados, o registrador deve *certificar* a regularidade da diligência.

No caso de mera *inserção* de medidas, apenas para obter-se a extensão de uma ou mais linhas limítrofes ou a área total do imóvel, por ter havido erro ou omissão no título causal e no registro, sendo mantido o corpo certo desta, determinado pelo perímetro, a planta

deve se limitar à descrição do imóvel retificando, com indicação da sua localização e confrontação, sem descuidar das exigências do art. 225, da Lei de Registros Públicos. Afigura-se dispensável o requinte de maior investigação sobre os imóveis confinantes. Subtende-se, nesta situação, que as novas medidas são tomadas *internamente*, dentro do corpo certo, definido pelo seu contorno, este delimitado por marcos, cercas, muros, vales, córregos e outros acidentes naturais.

A hipótese de *alteração*, inovando a metragem tabular, reclama o zelo de melhores elementos.

Sempre que viável, a planta deve ilustrar a topografia do imóvel visado como a dos confrontantes, mormente aqueles direta ou potencialmente afetados. Há de flagrar-se real interesse jurídico e não simples suposição. Por exemplo, verificando-se que as medidas tabulares são maiores, a ponto de implicar expansão lateral, convém logo fazer o levantamento topográfico dos imóveis lindeiros; se a expansão, ao revés, ocorrer na linha de profundidade do imóvel, o levantamento topográfico deve abranger os confrontantes daquela parte, cuidando, ainda, das medidas da via ou logradouro público frontal, e *notificando*, neste caso, a *municipalidade*.

O memorial descritivo deve reproduzir as informações tabulares não afetadas pela retificação, indicando os confrontantes pelo nome, número do assento registral e número de contribuinte.

2.3. Retificação por Escritura Pública

Uma outra inovação, consentânea com a necessidade de simplificar a lei registral, consta do § 9º, do art. 213, vasado nestes termos: "Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão, e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento, e, quando urbano, a legislação urbanística".

Em realidade, a despeito da dicção da norma, *retificação* haverá. De conseguinte, entenda-se a expressão "independentemente de retificação" com o sentido de dispensar os proprietários interessados da presença dos confrontantes não interessados e da participa-

ção direta do registrador imobiliário. Talvez se possa chamá-la, para fins didáticos, de retificação especial, justo por prescindir da anuência dos confrontantes e ocupantes não interessados, permitindo aos interessados que materializem, numa escritura pública, o acerto dos seus limites, mantido ou não o desenho das divisas físicas.

Importa, nesta modalidade, que dois ou mais confrontantes poderão fixar suas divisas exatas, sem tocar no perímetro de cada um, ou retificá-las para alterar os dados tabulares. A forma de fazê-lo é a *escritura pública*, instruída do pagamento do imposto de transmissão, se houver transferência de área limítrofe, cabendo ao registrador imobiliário, na posse do instrumento respectivo, proceder à sua *averbação*, em tendo sido preservadas as divisas físicas. Havendo transferência de área limítrofe, o caso é de *registro*, caso em que também se rerratificará a matrícula dos imóveis afetados, de modo a dotá-los de nova identificação, com suas características e confrontações (cf. LRP, art. 176). É que, no sistema registral brasileiro, a individualidade do imóvel é definida sobretudo pelo seu perímetro, e não pelas medidas das linhas de limites, ou da sua área, nem, ainda, pelo nome dos confrontantes, que podem variar com a transmissão do direito de propriedade. De exigir-se, portanto, inequivocamente, para a tabulação do título, que o imóvel seja descrito como *corpo certo*, em obediência, aliás, ao *princípio de especialidade*, que estabelece as bases da sua *individualidade*.

III. DO PROCEDIMENTO RETIFICATÓRIO

O procedimento de retificação pode ser *extrajudicial*, perante o registro imobiliário, ou *judicial*, por escolha inicial dos interessados (cf. art. 212 e par. ún.), ou por *conversão*, em decorrência de *impugnação fundamentada* dos confrontantes notificados. Atente-se, por ora, à retificação extrajudicial, *sem impugnação*.

1. Retificação Extrajudicial

As iniciativas de retificação, de ofício ou a pedido, devem implicar a instauração de procedimento administrativo, análogo ao modelo judicial. Assim, pois, deve ser autuado e identificado com o número do protocolo.

A peça inicial será o requerimento do interessado ou o ato interno do registrador determinando a retificação de ofício. Todas as informações, notas de exigência e manifestações devem ser juntadas aos autos do procedimento.

Os efeitos do procedimento retificatório, à míngua de norma expressa, sugerem, por analogia, os mesmos do procedimento de *declaração de dúvida* (LRP, art. 198). Nesta conformidade, feita a prenotação no Livro do Protocolo, prorrogam-se os seus efeitos até que se ultime perante o registro imobiliário ou decisão judicial, na eventualidade de conversão motivada do procedimento.

A notificação dos confrontantes, acorde ao § 10, do art. 213, compreende o ocupante direto, que é, a bem ver, simples confrontante físico, sem vínculo com o proprietário. Consequentemente, não se deve notificar o ocupante que esteja na posse direta em razão de detenção, trabalho ou contrato com o proprietário tabular, salvo se a relação firmada com ele implicar transmissão do domínio, como no caso de promessa de venda e compra.

No tocante à *notificação*, cumpre esclarecer-se: tanto pode fazê-la o Serviço Imobiliário, como o Serviço de Títulos e Documentos (LRP, 213, § 2º). A notificação pode ser *pessoal* ou pelo *correio*, com aviso de recebimento; excepcionalmente, se o confrontante tabular não for achado, por estar em lugar incerto, efetivar-se-á por *edital*, com o prazo de *quinze dias*, publicado duas vezes em jornal local de grande circulação (cf. §§ 2º e 3º). Antes da notificação ficta, aconselha-se o exaurimento das possibilidades de localização do paradeiro do confrontante tabular. Neste sentido, por sua especialidade, o melhor é que a diligência das notificações ficasse exclusivamente com o Registro de Títulos e Documentos (LRP, art. 160), podendo, ademais, realizar notificação *com hora certa*, nos casos de *ocultação* do proprietário tabular.

Não sobrevindo *impugnação*, por qualquer dos notificados, o registrador homologará o pedido de retificação, cujo procedimento se dará por encerrado com o ato de averbação (cf. §§ 4º e 5º).

2. Retificação Judicial por Conversão

Havendo impugnação fundamentada, diz o § 5º, 2ª alínea, do art. 213, o registrador intimará o requerente e o profissional que assi-

nou a planta e o memorial, para se manifestarem no prazo de cinco dias. A locução - "impugnação fundamentada" - tem o sentido de insurgência ou defesa séria, sob razões verossímeis, e não o aceno de alegações soltas ou em falta de conteúdo substancial.

O registrador não julga conflitos, mas é um profissional do Direito, investido de autoridade para aferir, com *razoabilidade*, o valor da impugnação, buscando, com independência, as soluções que possam viabilizar - e não impedir - o ato registral.

Por decorrência, recebida a impugnação, deve o registrador, como primeira iniciativa, estimular os interessados à formalização de *acordo* ou *transação* (cf. § 6º), somente remetendo o procedimento ao foro judicial se todos os esforços fracassarem.

A retificação judicial por *conversação*, devido ao oferecimento de impugnação fundamentada, será da competência do juízo da Vara de Registros Públicos se a defesa do confrontante versar sobre as *linhas de divisa*, caso em que decidirá de plano ou após instrução sumária. Se, entretantes, a controvérsia aludir à *sobreposição de áreas ou invasão de rumos*, configurando, não uma correção de medidas ou diferença de extensão, mas, sim, disputa fundada em direito de propriedade, os interessados devem ser *levados* às vias ordinárias, podendo agitar, por sua especificidade, a *ação demarcatória* (Cód. Civil, art. 1.297 - ant.: 569 -; CPC, art. 950).

No Estado do Rio de Janeiro, compete aos Juízes de Direito, especialmente em matéria de registro público, salvo o civil das pessoas naturais, processar e julgar: a) as causas que diretamente se refiram a registros públicos, ou seja, aquelas que intentam resolver uma questão registral; e b) causas de loteamento e venda a prestação, bem como de família, divisão e demarcação de terras, registro torrens, hipoteca legal, exceto a de natureza judicial e a que interessar a incapaz ou à Fazenda Pública. O art. 89, do CODJERJ, a par dessas, enumera ainda outras competências sobre matérias conexas ou derivadas. Por ora, fiel ao tema em estudo, importa saber-se que todas as ações registrais, de base administrativa ou litigiosa, impõem a competência das Varas de Registros Públicos, enlaçando, no mesmo rol, as causas de loteamento e venda a prestação, a divisão e a demarcação de terras, que muitos, por equívoco, acabam submetendo ao juízo cível comum. Impende ampliar a competência das

Varas de Registros Públicos, atraindo, ao seu âmbito, por sua especialidade, v. g., as ações de usucapião e as ações anulatórias de títulos e dos registros.

IV. NULIDADE DO REGISTRO

Quando o art. 214, da Lei de Registros Públicos, alude à nulidade de pleno direito do registro visa, à evidência, à nulidade por vícios imanentes neste, à original dele, e não à derivada do título. A ação anulatória do título negocial consta do art. 216, com inclusão, neste, da hipótese de fraude à execução.

Não confundir, pois, nulidade do registro, em si considerado, e nulidade do título causal. Quando a ação se move contra o título, cumula dois pedidos, o de anulação do negócio jurídico e o de retificação ou cancelamento do registro, sendo os dois compatíveis e complementares (cf. CPC, art. 292).

Os arts. 166 e 167, do Código Civil, cuidam das hipóteses de nulidade *absoluta*, com especial destaque, no sistema vigente, ao negócio jurídico *simulado*, que pode alcançar o instrumento particular antedatado ou pós-datado (III), mas ressalvando o direito do terceiro de boa-fé (§ 2º).

O termo *registro* tem sentido genérico: compreende o registro propriamente dito, a *averbação* e a *matrícula*. A nulidade parcial de qualquer desses assentamentos não o afetará na parte válida, se esta, a teor do art. 184, for dele separável.

Com a alteração do art. 214, referido, agora enriquecido dos §§ 1º a 5º, segue-se que a retificação do registro, por nulidade de pleno direito, é forma *excepcional*, ante prova estreme de dúvida, e condicionada, sempre, a decisão judicial.

Nada obsta, porém, que a parte interessada, em cujo nome foi feito o registro, ou que dele participou, convencida da nulidade, logo requeira o seu *cancelamento* ao serviço imobiliário (cf. LRP, art. 250, II e III).

A ação anulatória do registro imobiliário funda-se, com maior freqüência, em *vício de forma* previsto em lei para o assento (Cód. Civil, art. 166, IV), embora também possa emanar de dolo ou erro grave do registrador. Apenas para ilustrar, vale lembrar as causas mais comuns: incompetência territorial; falta de prenotação do títu-

lo no protocolo, ofensa ao princípio da prioridade, especialização incompleta ou insuficiente, ausência de título anterior, frustrando a continuidade.

Admite-se, na regra do art. 214, a declaração *de ofício* do ato nulo de pleno direito. Sobressaem, nesta classe, o registro de direito *inexistente*, materializado em título fraudulento, ato dos chamados *grileiros*, tão pegajosos em certas regiões do País.

A garantia constitucional do devido processo legal, além do direito de defesa, recomendam toda prudência nos pronunciamentos de ofício, intimando-se, sempre que possível, as partes e os supostos interessados. Satisfaz-se, com isso, a norma do § 1º, do novo art. 214, podendo o juiz ordenar, cautelarmente, de ofício, o *bloqueio* da matrícula do imóvel enredado, para evitar a superveniência de outros registros, impondo danos de difícil reparação (cf. § 3º). Neste caso, acorde ao § 4º, o registrador fica impedido da prática de quaisquer atos, exceto a *prenotação* dos títulos apresentados, que terão os seus prazos prorrogados até a liberação do bloqueio, ou mediante autorização judicial.

O § 5º, do art. 214, sensível ao terceiro de boa-fé, favorecido pelo *usucapião*, proíbe, contra ele, o decreto de *nulidade*. O *princípio da fé pública*, pondera Afrânio de Carvalho, abre exceção ao *princípio da legalidade*, purgando os vícios do título do adquirente aparente (cf. ob. cit., p. 175). O fim é proteger a segurança do comércio jurídico, a prol do terceiro de boa-fé, que adquiriu o imóvel do proprietário putativo, a título oneroso. Com maior prudência, o § 5º, quiçá para contornar críticas, apoia-se ainda na aquisição por *usucapião*.

Essa alteração traz em si uma consequência de proa: império do princípio da fé pública, cujo escopo é justamente proteger o adquirente de boa-fé, afigura-se-me apropriado afirmar que ele, a coberto pelo *usucapião*, fica a forro da *ação reivindicatória* do verdadeiro dono. Demais disso, tornam-se dispensáveis, para ele, algumas disposições esparsas do Código Civil, que visam a prevenir aquisições de imóveis dos seguintes: a) devedor insolvente (art. 161); herdeiro aparente (arts. 1.817 e 1.827, e par. ún.). Tampouco se lhe aproveita a norma do art. 457, a ***contrario sensu***, acerca da *evicção*.

A fórmula geral do § 5º, referido, apoiada no *usucapião*, compreende todos os atos praticados pelo terceiro de boa-fé que confiou

no Registro Imobiliário, entre os quais: a) aquisição de propriedade oriunda de não-proprietário; b) aquisição de hipoteca, ou outro direito real, derivada de não-proprietário; c) aquisição de imóvel livre de ônus, segundo o assento imobiliário; d) pagamento de prestações ao proprietário tabular com plena quitação.

V. OUTRAS ALTERAÇÕES ESPECÍFICAS: ÁREAS REMANESCENTES; ÁREAS PÚBLICAS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL E DESCRIÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Ao ensejo das alterações, a Lei 10.931/2004 cuidou de inserir, na norma do art. 213, referido, outras matérias conexas, derivadas ou afins, como sói ser o caso dos *remanescentes* de áreas parcialmente alienadas, as quais, a teor do § 7º, havendo interesse, submetem-se ao mesmo procedimento de retificação, a compor, todavia, apenas com os confinantes das áreas *remanescentes*.

O § 8º cogita das *áreas públicas*, dizendo que poderão ser demarcadas ou retificadas, pelo mesmo procedimento, "desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados".

Relativamente à *regularização fundiária* de interesse social, submetida ao regime da Lei 10.257, de 10.7.2001, dispensou-se o procedimento de retificação para os lotes cadastrados separadamente, ou com lançamento fiscal superior a vinte anos (cf. § 11, I). Igual favor legal, previsto no inciso II, do § 11, citado, serve à *adequação da descrição do imóvel rural* às exigências dos §§ 3º e 4º, do art. 176, e § 3º, do art. 225, ambos da Lei 6.015/73, que vieram a lume com a Lei 10.257/2001, depois regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02. Está superada, na atual sistemática, a certificação do memorial descritivo pelo INCRA, que nada provava (cf. Decreto, art. 9º, § 2º), sendo melhor, a meu sentir, a solução do § 14, do art. 213, ao fixar a responsabilidade solidária dos interessados e do técnico signatário do memorial descritivo. Uma última observação: a adequação da descrição do imóvel que independe de retificação é aquela feita com a só inserção de coordenadas e marcos, sem inovar ou acrescentar as medidas perimetrais.

A regularização fundiária de interesse social, a cargo da Administração Pública, goza de *isenção* de emolumentos (cf. § 15).

VI. CONCLUSÃO

Do quanto exposto, forçoso é reconhecer-se que a Lei 10.931/2004, com as alterações ditadas ao art. 213, da Lei 6.015/73, aprimorou, em muito, o vetusto procedimento das retificações imobiliárias, agora simplificado e potencialmente mais célere.

A experiência dirá se a sociedade viva, por seus agentes, nomeadamente os advogados, promotores, juízes e registradores, de quem se espera empenho e profissionalismo, conseguirá um novo patamar de excelência no trato da propriedade tabular, reduzindo os desvarios da fraude, que turba a segurança da riqueza fundiária, sendo inaceitável, no estágio atual da informática, a verificação de áreas *sobrepostas* ou *fictícias*, tudo à sombra da Administração Estatal e do Registro Imobiliário.

No essencial, a nova disciplina das retificações imobiliárias, equiparando o procedimento administrativo ao judicial, insere-se na tendência do Direito contemporâneo de simplificar o processo clássico, revestindo-o de oralidade e informalidade, com clara redução das zonas de coercibilidade, donde o apelo à desregulamentação, descriminalização, auto-regulação, Estado mínimo, privatismo, retorno ao Direito Civil.

Ora, não se terá Justiça rápida e econômica num cenário de *mutirões* permanentes, como se a paranóia do conflito fosse o vírus deletério da Nação. Como se a sociedade, num círculo vicioso, tivesse o prazer mórbido de violar obrigações elementares para vivenciar o gozo inefável do processo, encontrando nos juízes, todos sobrecarregados, o mesmo aprazimento.

Urge, ao reverso, com denodo, perseguir o advento de soluções alternativas, na esperança de perpetuá-las como práticas confiáveis à boa-fé do cidadão consumidor.

Eis o que penso da retificação consensual de registro: é um bom caminho que deve evoluir a novas iniciativas. É o que profetizava Guimarães Rosa, convencido de que sempre existe um *caminho* onde há uma vontade.

Avancemos, pois, à obra de abrir caminhos porque a vontade de apressar o tempo da justiça é o nosso grito surdo de todas as manhãs.

O que não se pode admitir, vindo do quadro anterior, ora derogado, é o pesadelo de empresários da construção civil, forçados amiúde a concluir uma edificação antes do julgamento da retificação das medidas ou da área do terreno, embaraçando, sobremaneira, a comercialização das unidades autônomas, ou, até mais grave, frustrando a obtenção de financiamento, devido às pendências do registro do memorial de incorporação.

Como afirma o **slogan** da maior estatal brasileira: o desafio é a nossa energia! Assim seja o espírito de advogados, promotores, juízes e registradores, todos compromissados em implantar, sob rigorosa *ética profissional*, o novo procedimento da retificação consensual do registro. 